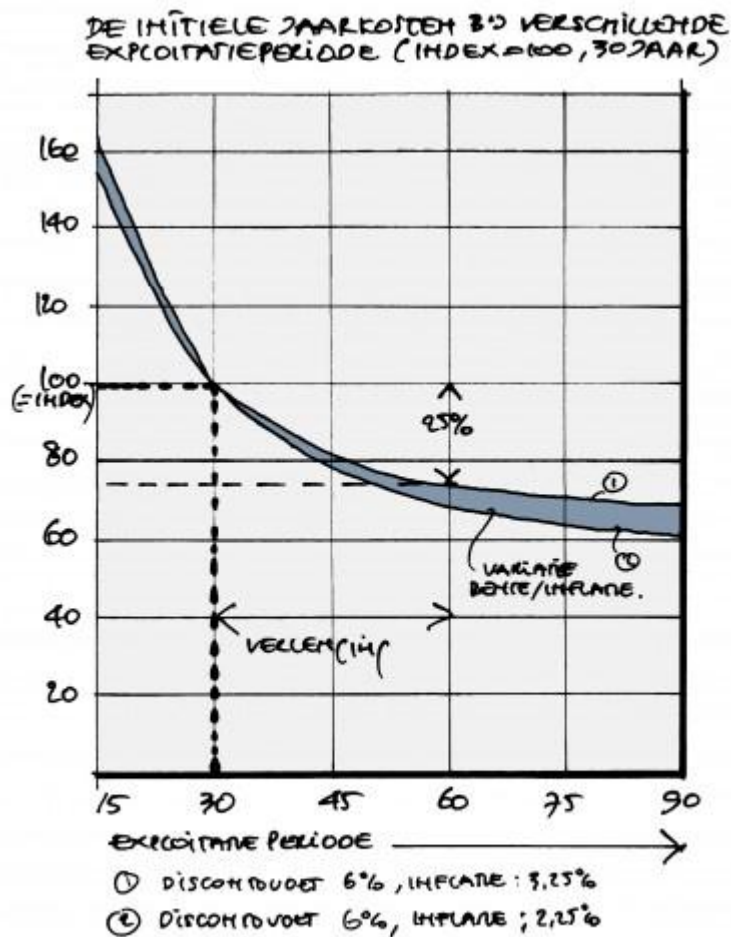


OVERPEINZING: OUDE PARADIGMA'S ZIJN EEN REM OP DE ENERGIEBESPARING EN LEIDEN TOT TE HOGE KOSTEN

13 oktober, 2011 | door Martin Liebregts

De afgelopen decennia is er een voortdurende verandering geweest in de visie op de volkshuisvestingsopgave, m.a.w.: Waar moet het met bouwen en wonen naar toe? Vaak heeft de vraag van het moment de kijk op de langere termijn gedomineerd. Dan wordt iets tijdelijks bijna absoluut en worden doel en middelen verwisseld. Zo hebben we te maken gehad met 'sec' betaalbaar bouwen, dat werd vertaald in klein en goedkoop of onderhoudsarm, waarbij de oplossing gezocht werd in de reductie van het verzorgend onderhoud (ofwel schilderwerk), of energiebesparing zonder oog voor de totale kwaliteit. En zo zijn er talloze voorbeelden te noemen, die op een eenzijdige wijze de agenda hebben bepaald. Het zal anders moeten, met veel aandacht voor een integrale benadering. En dan gaat het niet om 'holle' woorden, maar om het zoeken naar een invulling, waarbij de kwaliteitsaanpassing van de woningvoorraad een meer duurzaam karakter krijgt. En dan komen we er niet door te roepen energieneutraal in het jaar 'x', of pak eerst het lage fruit van de potentiële energiebesparing aan.



©BOUWKUIP(ROEF, 2011

De zoektocht is veel meer hoe we anders kunnen kijken naar de kwaliteitsaanpassing van de woningvoorraad, mede in het licht van de potentie van de voorraad, de vraag vanuit het gebruik en de roep om een passend aanbod. En het betoog zal ingebed zijn in de noodzaak om het energiegebruik structureel te reduceren of zelfs wonen tot energiebron te maken.

Om het verhaal handen en voeten te geven, worden drie aspecten nader belicht:

- De betekenis van een andere benadering van de levensduur op de praktijk van alledag.
- De vraag naar maatwerk of de ruimte voor individuele keuzen.
- De verbetering van de kosten–kwaliteitsverhouding van het aanbod.

Ten aanzien van al deze aspecten kunnen de sociale verhuurders vanuit hun sterke positie op de markt een cruciale rol spelen bij de integrale aanpak op termijn.

Voor de lange termijn

Duurzaam heeft onder andere de betekenis van 'lang aanhoudend' of 'voor lange tijd'. Het gaat er bij de inhoud van dit begrip om dat het lang meegaat en gedurende die periode ook zinvolle en gewilde functies vervult, tegen acceptabele kosten. En tot dat laatste behoren ook de effecten op de milieubelasting. In de sociale huursector neigen we er de afgelopen decennia toe de tijdstermijn bij kwaliteitsaanpassing beperkt te houden. De periode van de tijdscoep ligt vaak tussen de vijftien en dertig jaar. Een periode die voor elke koper van een woning absurd lijkt. Als je nu een woning koopt uit de jaren dertig, zestig of negentig van de vorige eeuw, dan hoop je deze woning over dertig jaar goed te kunnen verkopen. In wezen beschouw je als koper de woning over de lange periode ook als een soort spaarpotje. Als je de lange periode in eerste instantie voor ogen hebt, kun je ook anders tegen de investeringen aankijken, die verband houden met kwaliteitsaanpassingen. Natuurlijk hoeft deze benadering niet te gelden voor je hele bezit. Maar voor 80 à 90 procent kun je stellen dat dit nu courant is en naar verwachting over dertig jaar nog.

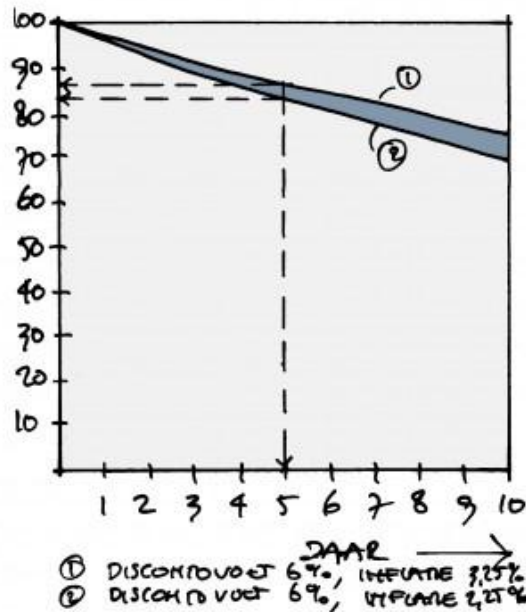
Als verwijzing naar de langere levensduur van woningen, wordt in brede kring tegenwoordig gesteld dat een woning gemiddeld honderdtwintig jaar meegaat. En dit aantal staat symbool voor de lange termijn, ofwel ruim honderd jaar. Het gaat niet om het exacte aantal jaren, maar om de visie dat we rekening moeten houden met overmorgen.

Als we als maatschappij ervan overtuigd zijn dat de levensduur van de bestaande voorraad substantieel de honderd jaar zal overstijgen, kunnen we ook een andere strategie op deze duurzaamheid formuleren. We kunnen bewuster streven naar het verder reduceren van het energiegebruik en ruimte scheppen voor (de mogelijkheid van) energieopwekking. Lager dan label B is bijna niet zinvol en op termijn is A, A+ of hoger de prestatie die nagestreefd moet worden. Dus ingeval op korte termijn label B wordt toegepast, moet de ruimte voor verdere labelverbetering niet onnodig geblokkeerd worden. Een belangrijk neveneffect van een langere periode, waarbij de afschrijving zich dus ook kan uitstrekken over meerdere jaren, is dat de aanvangshuurverhoging beperkt kan blijven (1).

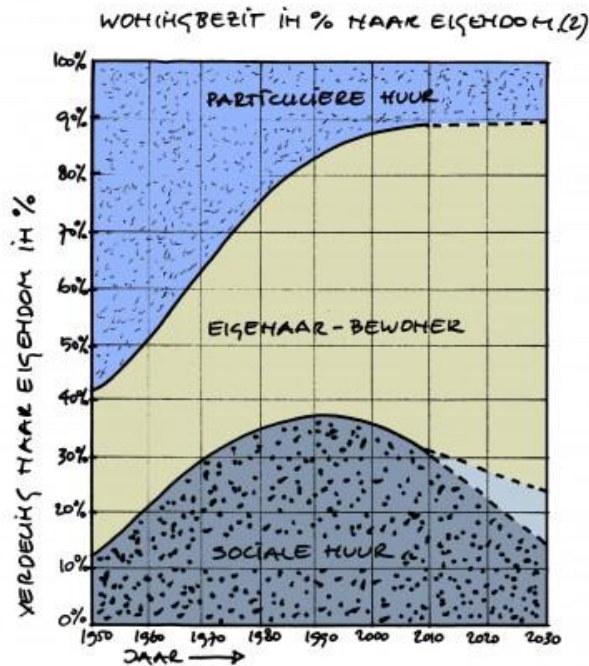
Individuele keuzen vragen maatwerk

De tijd van de Familie Doorsnee ligt ver achter ons. De individualiteit heeft alle terreinen van de maatschappij doordrongen. Allereerst manifesteert dit verschijnsel zich in de koopsector, ofwel in de wereld van de eigenaar–bewoners. Maar de (sociale) huursector kan niet achterblijven. Zeker niet nu de toon gezet wordt door het dominante aandeel van de eigenaar–bewoner. Op dit moment nadert het marktaandeel de 60 procent en voor de toekomst is verdere toename de verwachting. Ook bij de kwaliteitsaanpassing van de sociale huursector zullen we steeds meer oog moeten krijgen voor de individuele wensen en keuzen.

ZEDUCTIE VAN DE EXPLOITATIEKOSTEN DOOR UITSPEL VAN DE AANPASSING



© BOUWHULPSROEP, 2011



© BOUWHULPSROEP BV, 2010

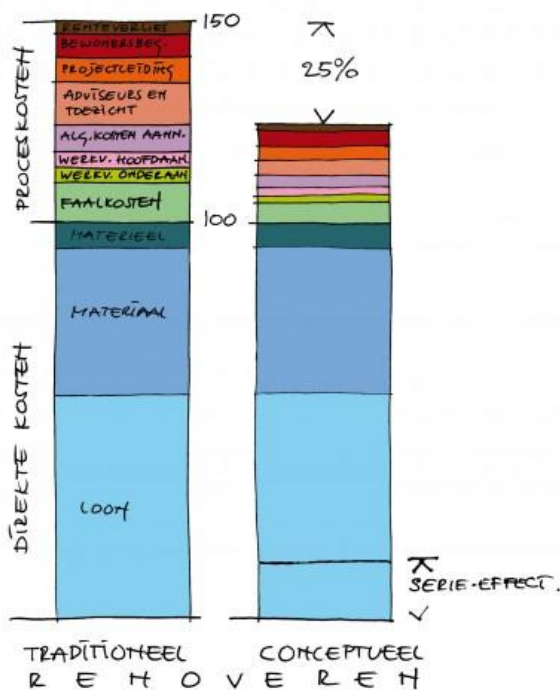
Het begint geleidelijk algemeen maatschappelijk geaccepteerd te worden dat er ten aanzien van de uitrusting van keuken, douche en toilet ook huurders hun eigen keuzen kunnen maken. Vaak is de range nog beperkt. Ook wat betreft het tijdstip ligt de keuze vaak nog niet bij de huurder. Naast 'comfort' zijn 'ruimte' en 'uitstraling' belangrijke kwaliteiten, waarvan de invulling per bewoner sterk kan verschillen. De keuzemogelijkheden in de praktijk voor erker, dakkapel of uitbouw bestaan

voor de huurder nog niet of nauwelijks. In een renovatiestroom komt het nog wel voor, maar als keuze op zich, los van andere ingrepen, is het zeldzaam. Laat staan dat huurders iets aan het beeld kunnen of mogen doen. Dus schoorvoetend doet de individuele keuze zijn intrede. En dan vaak nog paternalistisch. Alleen op het moment dat de verhuurder het een geschikt tijdstip vindt (bijvoorbeeld bij een grootonderhoudsplan of renovatie).

Ook ten aanzien van energiebesparende maatregelen is een gelijksoortig betoog af te steken. Juist een sociaal verhuurder zou met zijn omvang een passend aanbod op de markt moeten kunnen afdwingen voor allerlei pakketten energiebesparende maatregelen en extra voorzieningen voor energieopwekking, die ruimte bieden voor maatwerk. Juist hier liggen kansen voor meer individuele keuzen. Laten we ophouden steeds de gemeenschappelijke aanpak op straat- of blokniveau voorop te stellen, maar eerder de ruimte die het omvangrijk bezit biedt benutten, en via projectoverstijgende oplossingen nieuwe mogelijkheden op de markt laten brengen. Laat de individuele huurder kiezen op het moment dat deze er in voor is. Want de situaties voor de individuele bewoner zijn in de praktijk divers en dus ook de benuttingskansen voor energiebesparing (2).

Meer kwaliteit tegen lagere prijs

Op alle maatschappelijke terreinen vinden er productiviteitsverbeteringen plaats door integratie van processen, veranderende productiemethoden en nieuwe materialen en technieken. Het lijkt wel of de (ver-)bouw aan deze werkelijkheid voortdurend voorbijgaat. De proceskosten van bouwer, adviseur en opdrachtgever nemen steeds verder toe door de toename van het aantal partijen en de spreiding van verantwoordelijkheden. En in de uitvoering vindt niet of nauwelijks een productiviteitsverbetering plaats. Dit betekent, dat (ver-)bouwen steeds duurder wordt. Vanuit het aanbod van bouwers is de huidige ontwikkeling in productiviteitsverbetering niet noemenswaardig (3). Maar ook de vraag manifesteert zich niet. De sociale huursector, met 2,3 miljoen woningen, zou maatschappelijk toch een grote speler kunnen zijn om de markt te verleiden tot projectoverstijgend aanbod, dat qua prijs-kwaliteitsverhouding echt interessant is. Als je even kijkt naar de massaliteit van de doorzonwoning, dan moet het toch niet moeilijk zijn hier een aanbod op te bedenken, dat maximale ruimte laat voor maatwerk, maar tegelijkertijd de repetitie weet te benutten. Dan wordt het mogelijk meer kwaliteit tegen een lagere prijs te realiseren.



Een programma in een notendop

Als je de bovengenoemde feiten op een rij zet, dan zouden de volgende besparingen bereikt kunnen worden:

- Een langere levensduurbeschouwing van bouwkundige, cascodebonden voorzieningen, die de periode niet op dertig maar op zestig jaar stelt, kan leiden tot een reductie van de jaarkosten of huurverhoging bij aanvang met 25 procent (exploitatiekosten).
- Het moment afwachten dat de huurder erom vraagt, leidt al gauw tot een gemiddeld uitstel van uitvoering van ca. vijf jaar en een besparing van 10 procent (momentvoordeel), want geld is nooit gratis.
- Het werken met projectoverschrijdende oplossingen kan de proceskosten reduceren (met de helft) en kan eindelijk het serie-effect zijn werk laten doen. Stel, dat dit ook nog eens samen tot een reductie van 25 procent van de bouwkosten leidt (productiekosten)!

Als al deze voordelen benut worden, kunnen de jaarkosten sterk gereduceerd worden of in sommige gevallen gehalveerd worden. En waar praten we dan nog over? Het huidige probleem ligt niet bij de financiering, noch bij de berekeningsmethode van de besparing, maar bij de kosten en de doorberekening ervan. Er zijn nieuwe paradigma's nodig om met elkaar tot nieuwe oplossingen te komen. Hiervoor is het nodig dat we over de schutting kijken en niet gangbare benaderingen opzoeken. En als we dat doen, dan is label A+ gewoon het doel, alleen soms in stapjes.

Bronnen

1. Dit was bijna dertig jaar geleden ook zo. Zie artikel 'Huurverhoging na energiebesparende maatregelen kan gereduceerd worden', Martin Liebregts e.a., 1983. In die beschouwing werd aangegeven dat de huurverhoging voor energiebesparende maatregelen ca. 40 procent lager kon liggen
2. De gemiddelde energiebesparing is voor de statisticus Martin Liebregts, kennisbank bestaande Woning Bouw, maart 2011
3. Zie publicatie Pamflet, 'Renovatie als Hollands-Herontwerp', dat binnenkort verschijnt en samengesteld is door de BouwhulpGroep (2011)